

楼
花
按
揭
中
银
行
风
险
的
法
律
防
范
与
控
制

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 200408204

UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

楼花按揭中银行风险的法律防范与控制

Legal Prevention and Control of the Risk of the Bank
in Mortgage of Uncompleted Premises

吕 春 梅

吕
春
梅

指
导
教
师
:
卢
炯
星
教
授

指导教师姓名: 卢 炯 星 教 授

专 业 名 称: 法 律 硕 士

论文提交日期: 2007 年 4 月

论文答辩时间: 2007 年 月

学位授予日期: 2007 年 月

答辩委员会主席:_____

评 阅 人:_____

厦
门
大
学

2007 年 4 月

厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。
本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版,有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅,有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索,有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

- 1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。
- 2、不保密（ ）

(请在以上相应括号内打“√”)

作者签名: _____ 日期: _____ 年 月 日

导师签名: 日期: 年 月 日

内容摘要

审慎经营原则是我国商业银行的一项基本原则，2003 年修正的《中华人民共和国商业银行法》第 4 条就明确规定，“商业银行以安全性、流动性、效益性为经营原则”。随着楼花按揭的迅速发展，银行在办理楼花按揭贷款业务中面临着诸多风险，如利率风险、市场风险、流动性风险、违约风险、法律风险等，且这些风险具有隐蔽性强、周期性长、易受行业影响等特点。基于对信贷的安全性及信贷风险分散的考虑，各商业银行积极采取各种措施防范楼花按揭贷款风险。本文通过对楼花按揭中银行面临的各种风险的分析，借鉴发达国家和地区有关楼花按揭中银行风险防范的先进经验，并结合我国的具体实践，遵循风险不可能消除，只能约束和控制的基本理念，着重从风险预防、风险化解、风险转移三方面着手，提出了完善我国楼花按揭中银行风险法律防范与控制的若干建议和设想。

根据以上思路，本文分为三章展开论述：

第一章是我国楼花按揭中银行的权益及风险分析。介绍了我国楼花按揭贷款现状、楼花按揭贷款中银行所享有的权益及面临的各种风险，并深入剖析了风险产生的深层根源。

第二章是外国和香港地区楼花按揭中银行风险的法律防范及借鉴。介绍了美国、加拿大、澳大利亚及香港地区在楼花按揭贷款风险管理方面的先进经验，思考发达国家和地区的成功经验对我国的启示，为下文提出对策建议做铺垫。

第三章是完善我国楼花按揭中银行风险的法律防范与控制。提出从银行内部管理、个人信用制度、楼花按揭贷款保险制度、住房按揭贷款证券化等方面加强防范银行在楼花按揭中面临的风险，并针对我国楼花按揭制度的立法现状提出几点设想，如预告登记制度的完善、按揭权人代位权制度的设立、相关法律法规的修改，以期实现银行风险的有效转移和合理分担，更好地规避、转移和化解银行在楼花按揭中面临的风险。

关键词：楼花按揭；信贷风险；风险管理

厦门大学博硕士论文摘要库

ABSTRACT

Prudent operation is one principle of commercial banks. In the Law of the People's Republic of China on Commercial Banks amending in 2003, article 4th prescribes that the business operations of commercial banks shall be governed by the principles of efficiency, safety and liquidity. With the development of the mortgage of uncompleted premises, the bank confronts with a lot of risk in handling mortgage of uncompleted premises business, such as interest rate risk, estate market risk, liquidity risk, default risk, legal risk, etc. And these risk characterizes in high concealment, long period, easy to be affected by class of business and so on. Considering the credit security and the diversification of the risk, every commercial bank adopts various measures to guard against the risk in the mortgage of uncompleted premises, ensuring that the bank credit assets are safe and the development of the bank is healthy and stable. But because we don't well develop the personal credit system, government guarantee system, commercial insurance system, secondary market of the mortgage and so forth, the bank still confronts with enormous risk in the mortgage of uncompleted premises. This paper analyses the risk which the bank confronts with in the mortgage of uncompleted premises, draws lessons from the advanced experience of developed countries and districts, combines the practice in China, abides by the bases that the risk can not be eliminated, only can be restrained and controlled, then the author puts forward some suggestions and assumptions, in order to guard and control the risk of the bank in the mortgage of uncompleted premises effectively.

There are three chapters in this paper including the preface and conclusion.

Chapter one analyses the interest and risk of the bank in the mortgage of uncompleted premises in China, illustrates the risk which the bank confronts with from various aspects, such as risk from the estate developer, risk from the buyer, risk from national policies, etc. It hopes to find the origin of the risk.

Chapter two analyses the advanced experience of America, Canada, Australia and Hong Kong district, draws lessons from these experience for our country. It helps author to bring forward some suggestive measures in the latter.

Chapter three analyses the legal measures for the bank to prevent the risk in the mortgage of uncompleted premises. Suggestive measures are provided concerning the

actual conditions for the bank to keep away from, avoid or control these risk, such as the development of personal credit system and insurance system, the establishment of mortgage securitization, lawyer's active participation, etc. Considering that there are some legal loopholes in housing mortgage, the author brings forward some assumptions to improve them, such as the development of Pre-register system, the establishment of the right of subrogation for the bank and so on, so as to prevent, guard and control the risk of the bank in the mortgage of uncompleted premises effectively.

Key Words: Mortgage of Uncompleted Premises; Credit Risk; Risk Management

前 言	1
第一章 我国楼花按揭中银行的权益及风险分析	2
第一节 我国楼花按揭贷款现状	2
第二节 楼花按揭中银行所享有的权益分析	3
第三节 楼花按揭中银行所面临的风险分析	4
一、来源于房地产开发商的风险	4
二、来源于购房人的风险	5
三、来源于银行内部方面的操作和管理风险	7
四、来源于按揭业务的流动性风险	7
五、来源于房地产市场风险	8
六、来源于利率风险	8
七、来源于法律风险	9
八、小结	12
第二章 外国和香港地区楼花按揭中银行风险的法律防范及借鉴	14
第一节 美国楼花按揭中银行风险的法律防范与控制	14
一、美国的住房按揭贷款保险机制	14
二、美国的住房按揭贷款证券化	15
三、美国完善的个人信用制度	15
四、小结	16
第二节 加拿大楼花按揭中银行风险的法律防范与控制	17
一、加拿大的住房按揭贷款保险机制	17
二、加拿大的住房按揭贷款证券化	17
三、小结	18
第三节 澳大利亚楼花按揭中银行风险的法律防范与控制	18
一、澳大利亚的住房按揭贷款保险机制	18
二、澳大利亚的住房按揭贷款证券化	18
三、小结	19
第四节 香港楼花按揭中银行风险的法律防范与控制	19

一、香港的住房按揭贷款保险机制.....	19
二、香港的住房按揭贷款证券化.....	20
三、香港楼花按揭中律师的积极参与.....	20
四、小结.....	20
第五节 外国和香港地区银行风险防范经验对我国的启示	21
一、充分发挥政府的主导作用.....	21
二、健全住房按揭贷款保险机制.....	21
三、高度重视发展住房按揭贷款证券化.....	22
四、个人信用制度的完善与健全.....	22
五、充分发挥律师的积极作用.....	23
六、完善的法律法规体系.....	23
第三章 完善我国楼花按揭中银行风险的法律防范与控制	24
第一节 我国楼花按揭中银行风险防范措施的完善	24
一、完善银行内部防范措施.....	24
二、完善我国个人信用制度.....	25
三、完善楼花按揭贷款保险制度.....	27
四、逐步推行住房按揭贷款证券化.....	29
五、完善住房置业担保制度.....	31
六、倡导律师的积极参与.....	32
第二节 我国楼花按揭制度的立法完善	33
一、我国楼花按揭制度的立法现状及其存在的问题.....	33
二、我国楼花按揭制度的立法完善.....	34
结 束 语.....	39
参考文献.....	40

CONTENTS

Introduction	1
Chapter 1 The analyses of the interest and risk of the bank in mortgage of uncompleted premises in China	2
Subchapter 1 The current situation of the mortgage of uncompleted premises in China	2
Subchapter 2 The analyses of the interest of the bank in mortgage of uncompleted premises	3
Subchapter 3 The analyses of the risk of the bank in mortgage of uncompleted premises	4
Section 1 The risk from the estate developer	4
Section 2 The risk from the estate buyer	5
Section 3 The risk from the inner operation and management of the bank	7
Section 4 The risk from the liquidity of mortgage business	7
Section 5 The risk from the estate market	8
Section 6 The risk from the interest rate	8
Section 7 The risk from the law	9
Section 8 Summary	12
Chapter 2 The risk prevention for the bank in mortgage of uncompleted premises in other countries and Hong Kong district	14
Subchapter1 Legal prevention and control of the risk of the bank in mortgage of uncompleted premises in America	14
Section 1 American mortgage insurance system	14
Section 2 American mortgage securitization	15
Section 3 American sound personal credit system.....	15
Section 4 Summary	16
Subchapter 2 Legal prevention and control of the risk of the bank in mortgage of uncompleted premises in Canada	17
Section 1 Canadian mortgage insurance system	17

Section 2	Canadian mortgage securitization.....	17
Section 3	Summary	18
Subchapter 3	Legal prevention and control of the risk of the bank in mortgage of uncompleted premises in Australia	18
Section 1	Australian mortgage insurance system.....	18
Section 2	Australian mortgage securitization	18
Section 3	Summary	19
Subchapter 4	Legal prevention and control of the risk of the bank in mortgage of uncompleted premises in Hong Kong	19
Section 1	Mortgage insurance system in Hong Kong.....	19
Section 2	Mortgage securitization in Hong Kong.....	20
Section 3	Lawyer's active participation in Hong Kong.....	20
Section 4	Summary	20
Subchapter 5	The enlightenment from the experience of other countries and Hong Kong district	21
Section 1	Government's main play	21
Section 2	Sound mortgage insurance system.....	21
Section 3	Developed mortgage securitization.....	22
Section 4	Well-developed personal credit system.....	22
Section 5	Lawyer's active participation.....	23
Section 6	Sound legal system	23
Chapter 3	The improvement of Preventing and controlling the risk of the bank in mortgage of uncompleted premises in China	24
Subchapter 1	The improvement of the preventable measures for the bank in mortgage of uncompleted premises.....	24
Section 1	The improvement of the inner management of the bank	24
Section 2	The improvement of the personal credit system	25
Section 3	The improvement of the mortgage insurance system	27
Section 4	Develop the mortgage securitization gradually.....	29
Section 5	The improvement of the housing guarantee.....	31
Section 6	Initiate lawyer's active participation	32

Subchapter 2	The legislative improvement of the mortgage of uncompleted premises in our country	33
Section 1	The legislative status quo and problems of the mortgage of uncompleted premises in our country	33
Section 2	The legislative improvement of the mortgage of uncompleted premises in our country	34
Epilogue.....		39
Bibliography		40

厦门大学博硕士论文摘要库

前 言

楼花按揭作为一种融资购楼方式，从香港传入我国内地后得到广泛推广，目前已成为买受人购买商品房或者融资的一种主要方式。楼花按揭是房地产业和金融业的交叉领域。从房地产业角度看，楼花按揭是一种新型的房屋买卖方式；而从金融业的角度看，楼花按揭是以楼花设定担保的一种贷款方式。美国总统罗斯福曾说：“房地产既不会无缘无故地突然消灭，也不会被偷去，如果管理得法，房地产是世界上最安全稳妥的投资”。^①正是因为投资回报率高、有不动产作担保及还贷无后顾之忧，银行业非常青睐房地产业。可以说，在一般的房地产抵押贷款中，银行通过价值相对固定的房地产作为债务偿还的担保，找到了安全性和盈利性兼备的贷款方式，达到了降低风险的目的。然而，楼花按揭贷款却不同，其期限最长可达二三十年之久，从而占用资金期限长，经营成本高。不仅如此，楼花按揭中，在设定按揭时，作为担保物的楼宇还没有建成，在整个按揭期间银行还要承受来源于多方面的风险，如购房人的违约风险、市场风险、利率风险、法律风险等。而是否能够有效转移、分散银行的风险，关系到住房按揭制度的良性发展，甚至关系到一国金融市场的稳定。正是由于楼花按揭中存在严重的金融风险，中国人民银行在 2005 年 8 月 15 日发表的《2004 年中国房地产金融报告》中就明确提出建议取消商品房预售制度。在这之后，建设部在其官方网站明确表态，国家近期不会取消商品房预售制度。双方就是否取消商品房预售制度的争论使得楼花按揭中银行风险问题成为了备受关注的焦点，楼花按揭中银行风险的法律防范与控制成为了重要的研究课题。

^①蔡耀忠，主编.中国房地产研究(第一卷)[M].北京：法律出版社，2002.331.

第一章 我国楼花按揭中银行的权益及风险分析

楼花按揭贷款业务像雨后春笋一般蓬勃发展起来，给银行带来了极大的利益，但大量的风险因素也潜伏其中，银行资产安全存在着严重隐患。楼花按揭贷款风险集中且隐蔽性较强。根据国外的发展经验，个人住房按揭贷款的风险通常在发放后 4 至 8 年逐步释放，而我国 90% 的个人住房按揭贷款是进入 2000 年以后发放的，尽管目前商业银行的个人住房按揭贷款不良率较低，但坏账比例很可能在今后数年内逐步上升。^①同时，由于楼花按揭贷款具有周期性长、易受行业景气状况因素影响等特点，贷款风险的隐蔽性较强。因此，如何理性地看待当前的房地产市场情况，如何有效地防范楼花按揭中银行风险，就成为了亟待解决的课题。

第一节 我国楼花按揭贷款现状

从我国个人住房按揭贷款的实践看，我国于 1998 年开始实施城镇住房制度改革，国家颁布了一系列推进住房制度改革、鼓励房地产业和房地产金融业务健康快速发展的政策措施，各商业银行纷纷将个人住房按揭贷款业务作为调整信贷结构、提高资产质量、增加利润来源的重要产品而大力发展。2002 年以来，我国银行的个人住房按揭贷款呈直线上升趋势，2004 年底和 2005 年 1 季度末分别达到 15922.3 亿元和 16743.7 亿元，余额同比分别增长 35.1% 和 30.9%。虽然 2003 年以来个人购房贷款的增长率逐步下降，但仍维持 30% 以上。^②中国人民银行和中国银行业监督管理委员会也因此颁发了 2001 年《关于规范住房金融业务的通知》、2003 年《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》及 2004 年《商业银行房地产贷款风险管理指引》，这些政策的目的之一就是为了规范个人住房按揭贷款。

个人住房按揭贷款，被认为是最优良的信贷资产，各银行都全力争夺。但是，我国个人住房按揭贷款市场也存在一系列问题：从市场构成看，余额存量小，市场主体相对单一，除商业银行外，其他贷款主体未能形成有效补充；房地产交易

^①工商银行江苏省分行课题组.个人住房按揭贷款风险控制与防范体系研究[J].金融纵横, 2005, (4): 12.

^②中国人民银行金融研究小组.2004 中国房地产金融报告[EB/OL].

<http://www.finance.sina.com.cn/g/20050815/20131888386.shtml>,2005-08-15.

一级市场尚不完善、发达，住房信贷的二级市场更是落后；从环境制度看，我国个人信用制度尚不健全，有关法律法规建设滞后，保险品种单一，信贷审核时，银行只是根据申请人自己传递的信用信息作出判断，对个人传递的信息难以进行全面核实。这一系列问题加大了个人住房按揭贷款的风险，也制约了住房金融的进一步健康发展。然而，我们应该看到，与国外发达国家相比，我国的个人住房信贷市场还基本上处于初级阶段，有较大的发展空间。2004 年底我国居民个人住房按揭贷款占 GDP 的比例为 11.7%，而欧盟国家 2001 年居民按揭贷款占 GDP 的比率平均达到 39%，其中英国为 60%，德国为 47%，荷兰达到 74%。^①我国居民个人住房按揭贷款的增长潜力巨大。

第二节 楼花按揭中银行所享有的权益分析

在楼花按揭中，按揭物并不现实存在而只是一种可期待的利益，^②若银行仅在该期待利益上设定担保就将资金贷给购房人，风险太大。然而尚未建造或正在建造的商品房虽不具备独立的使用价值，却已具备交换价值，而担保物权的核心是价值权和变价权，并且房地产金融的发展需要一种能在该期待利益上设定的担保物权。传统的担保物权以特定的现实物为客体，如果在尚未建造或正在建造的商品房上设定传统的担保物权，当尚未建造或正在建造的商品房将来由于各种原因未能建造起来而购房人又不履行还款义务时，就会出现担保物权无法执行的问题，也使银行的贷款债权实际上成为一种无担保债权。^③显然，传统的担保物权不能规避楼花按揭情况下银行的贷款风险。为开展此项业务，追求自身利润最大化，银行需要一种担保形式既有助于其拓展贷款业务，又有助于其规避贷款风险。按揭制度就满足了这样的需求，自然也就成为银行提供此类贷款的一种重要担保形式。由于既有购房人提供物保，又有开发商提供人保，按揭制度为银行贷款债权提供了双重保险，大大降低了银行的贷款风险，在一定程度上能够鼓励银行大胆发放信贷资金，从而加快资金融通，提高了全社会货币资源配置的效率。

作为一种贷款方式，楼花按揭为银行开辟了一个有利可图而且风险相对较低

①中国人民银行金融研究小组.2004 中国房地产金融报告[EB/OL].
<http://www.finance.sina.com.cn/g/20050815/20131888386.shtml>,2005-08-15.

②郭俊秀.中国商业银行法律与实务[M].北京：法律出版社，1997.208.

③杨丽平.商品房按揭贷款制度之法律研究(硕士学位论文)[D].北京：中国政法大学，2004.6.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库